



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Številka: 007-10/2025

Ljubljana, 11. 4. 2025

EVA: 2025-2560-0002

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list 77/17, 33/19, 66/19, [54/23](#) – odl. US in 100/24) je Vlada Republike Slovenije na seji dne sprejela naslednji

SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je izdala Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin in jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

GENERALNA SEKRETARKA

Barbara Kolenko Helbl

Poslati:

Ministrstvo za naravne vire in prostor

Ministrstvo za naravne in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije

Ministrstvo za finance

Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Tomaž PETEK, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- mag. Dušan MITROVIČ, direktor Urada za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Martin SMODIŠ, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Lidija Stebernak, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

/

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

/

5. Kratek povzetek gradiva:

Pravna podlaga za izdajo Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin je 20. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl. US in 100/24; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1), ki določa, da vlada na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz osmega odstavka 19. člena ZMVN-1 izda predpis o določitvi modelov vrednotenja. Geodetska uprava Republike Slovenije je na podlagi 10. člena ZMVN-1, ki določa obveznost in način preverjanja modelov vrednotenja, kot organ vrednotenja, dolžna preveriti modele vrednotenja vsaki dve leti. Pri preverjanju modelov geodetska uprava ugotavlja, da modeli, določeni z veljavno Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20), ki je bila sprejeta marca 2020 in se je začela uporabljati 1. aprila 2020, niso več skladni z merili, ki jih določa ZMVN-1. Zato je vse modele vrednotenja potrebno prilagoditi novemu stanju na trgu nepremičnin ter jih določiti na novo.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

Zaradi sprejema uredbe ni finančnih posledic za proračun, finančne posledice so zaradi sprejetih sprememb in dopolnitev Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (novela ZMVN-1C).

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				

II. Finančne posledice za državni proračun

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ				

OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

II.a Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.	
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: (Samo če izberete NE pod točko 6.a.) Kratka obrazložitev Zaradi sprejema uredbe ni finančnih posledic za proračun, finančne posledice so zaradi sprejetih sprememb in dopolnitev Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (novela ZMVN-1C).	
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin.	NE
Javna razgrnitev in predstavitev modelov vrednotenja nepremičnin se je izvajala v vseh 212 občinah v Republiki Sloveniji. Celoten postopek oblikovanja predloga modelov vrednotenja je potekal v sodelovanju s Skupnostjo občin Slovenije, Združenjem občin Slovenije in Združenjem mestnih občin Slovenije in vsemi občinami. Upoštevani so bili vsi predlogi in pripombe, ki so bili v skladu s predpisanimi merili v ZMVN-1 in so prispeli v roku, ki je bil določen v postopku sodelovanja z občinami in v postopku javne razgrnitve.	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA
(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)	
Datum objave: Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 100/24). Javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja je bila izvedena od 5. 10. 2025 do 5. 11. 2025, predlog uredbe o določitvi modelov vrednotenja je na spletnem portalu e-Demokracija v javni objavi od 11. 2. 2025 do 25. 2. 2025. V razpravo so bili vključeni: - lastniki nepremičnin, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti, - občine. Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte): Upoštevani so bili: - v celoti, - večinoma, - delno, Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje: Upoštevani niso bili predlogi in pripombe, ki niso bili v skladu s predpisanimi merili, določenimi v ZMVN-1, ter predlogi in pripombe, ki se nanašajo na podatke o nepremičninah, ki jih mora urediti	

lastnik, ter tiste lastnosti posamezne nepremičnine, ki se bodo lahko uveljavljale v postopkih ugotavljanja posebnih okoliščin.

Poročilo o javni razgrnitvi, kjer se je Geodetska uprava Republike Slovenije kot organ vrednotenja opredelila do pripomb in predlogov, prejetih na predlog modelov vrednotenja nepremičnin, je od 27. 1. 2025 javno objavljeno na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije-Portal Prostor na povezavi: <https://www.e-prostor.gov.si/>

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:

DA

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:

DA

JOŽE NOVAK
MINISTER

Na podlagi 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl. US in 100/24) Vlada Republike Slovenije izdaja

UREDBO
o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin

1. člen
(vsebina)

S to uredbo se določijo pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostne ravni, enačbe, tabele, točkovniki, faktorji in grafi, način njihove uporabe, datum modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene vrednosti za naslednje modele vrednotenja nepremičnin:

1. model vrednotenja za stanovanja (STA),
2. model vrednotenja za hiše (HIS),
3. model vrednotenja za garaže (GAR),
4. model vrednotenja za pisarne (PPP),
5. model vrednotenja za lokale (PPL),
6. model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP),
7. model vrednotenja za industrijo (IND),
8. model vrednotenja za posebno industrijo (INP),
9. model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS),
10. model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR),
11. model vrednotenja za druga zemljišča (DRZ),
12. model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME),
13. model vrednotenja za gozd (GOZ),
14. model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ),
15. model vrednotenja za bencinske servise (PNB),
16. model vrednotenja za elektrarne (PNE),
17. model vrednotenja za marine in pristanišča (PNP).

2. člen
(oblikovanje enot vrednotenja)

Enote vrednotenja se oblikujejo po naslednjem vrstnem redu:

- ob upoštevanju dejanske rabe delov stavb za dele stavb z zemljišči pod stavbami,
- ob upoštevanju dejanske rabe zemljišč za vodna zemljišča,
- ob upoštevanju dejanske rabe zemljišč za zemljišča pod javno železniško infrastrukturo,
- ob upoštevanju dejanske rabe zemljišč za zemljišča pod državno in občinsko cestno infrastrukturo,
- ob upoštevanju namenske rabe prostora za preostala zemljišča.

3. člen

(modeli vrednotenja za stavbe in dele stavb z zemljiščem pod stavbo)

1) Enote vrednotenja za stavbe in dele stavb z zemljiščem pod stavbo se določijo glede na klasifikacijo dejanske rabe delov stavb skladno s predpisom o vodenju podatkov katastra nepremičnin.

2) Če je v stavbi en del stavbe, se v vrednosti dela stavbe upošteva vrednost zemljišča pod stavbo. Če je v stavbi več delov stavbe, se v vrednosti posameznega dela stavbe upošteva vrednost sorazmernega deleža zemljišča pod stavbo glede na razmerje neto tlorisnih površin delov stavbe v stavbi.

3) Model vrednotenja za stanovanja (STA) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 2 (stanovanje), 3 (oskrbovano stanovanje) in 4 (bivalna enota).

4) Model vrednotenja za hiše (HIS) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframa 1 (stanovanje v enostanovanjski stavbi) in 47 (stanovanje v dvostanovanjski stavbi).

5) Model vrednotenja za garaže (GAR) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframa 15 (garaža) in 16 (garažno parkirno mesto).

6) Model vrednotenja za pisarne (PPP) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 8 (poslovni prostor javne uprave), 9 (poslovni del stavbe), 24 (del stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo), 25 (del stavbe za zdravstveno oskrbo), 49 (banka, pošta, zavarovalnica), 50 (konferenčna ali kongresna dvorana) in 51 (arhiv).

7) Model vrednotenja za lokale (PPL) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 7 (prehrambni gostinski obrat), 10 (trgovski del stavbe), 12 (del stavbe za opravljanje storitev), 53 (igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka), 11 (bencinski servis) in 52 (trgovski del stavbe na bencinskih servisih).

8) Model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 14 (del stavbe za potniški promet), 22 (del stavbe za kulturo in razvedrilo), 23 (muzej in knjižnica), 26 (športna dvorana), 30 (del stavbe za opravljanje verskih obredov), 32 (del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče), 41 (del stavbe za posebne namene), 42 (sejemska dvorana, razstavišče), 43 (šola, vrtec), 44 (bolnica, zdravstveni dom) in 46 (del stavbe za pastoralno dejavnost).

9) Model vrednotenja za industrijo (IND) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 17 (del stavbe za industrijsko rabo), 19 (elektrarna), 21 (skladišče) in 54 (hangar, remiza, tovorni terminal).

10) Model vrednotenja za posebno industrijo (INP) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframa 18 (del stavbe za težko industrijo) in 20 (del stavbe z rezervoarjem, silos).

11) Model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 13 (del stavbe za izvajanje komunikacij), 27 (hlev), 28 (pomožni kmetijski del stavbe), 29 (del stavbe za spravilo pridelka), 31 (del stavbe za pokopališko dejavnost), 33 (klet), 34 (shramba, sušilnica, pralnica), 35 (terasa, balkon, loža), 36 (tehnični prostor), 37 (skupni komunikacijski prostor), 38 (skupne sanitarije), 39 (ruševina), 45 (rastlinjak), 55 (zavetišče in hotel za živali), 56 (del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu), 57 (drvarnica), 58 (čebelnjak), 59 (kolesarnica, čolnarna) in 60 (zidanica).

12) Model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 5 (koča, dom), 6 (nastanitveni gostinski obrat) in 48 (zdravilišče).

4. člen **(modeli vrednotenja za zemljišča)**

1) Enote vrednotenja za vodna zemljišča in zemljišča pod javno železniško, javno državno in javno občinsko cestno infrastrukturo se določijo glede na klasifikacijo dejanske rabe zemljišč skladno s predpisom, ki ureja dejanske rabe zemljišč, za preostala zemljišča pa glede na klasifikacijo namenske rabe prostora skladno s predpisom, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje ter območij za razvoj in širitev naselij.

2) Model vrednotenja za druga zemljišča (DRZ) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki imajo dejansko rabo s šiframi 32 (javna državna cestna infrastruktura), 34 (javna občinska cestna infrastruktura), 36 (javna železniška infrastruktura) in 40 (vodna zemljišča).

3) Model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki imajo namensko rabo območja kmetijskih zemljišč, najboljša kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča.

4) Model vrednotenja za gozd (GOZ) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki imajo namensko rabo območja gozdnih zemljišč in gozdna zemljišča.

5) Model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča, in ostalih zemljišč, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna. Ta zemljišča se glede na podrobnejšo namensko rabo uvrščajo v eno izmed naslednjih skupin:

1. skupina A: območja centralnih dejavnosti, osrednja območja centralnih dejavnosti, druga območja centralnih dejavnosti, posebna območja in površine drugih območij;
2. skupina B: območja stavbnih zemljišč, območja stanovanj, stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja, površine počitniških hiš, površine razpršene poselitve in razpršena gradnja;
3. skupina C: območja proizvodnih dejavnosti, površine za industrijo, gospodarske cone, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo;
4. skupina D: športni centri, območja zelenih površin, površine za oddih in rekreacijo, parki, površine za vrtičkarstvo, površine za turizem, druge urejene zelene površine in pokopališča;
5. skupina E: območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, letališča, heliporti, pristanišča, ostale prometne površine, območja komunikacijske infrastrukture, območja energetske infrastrukture in območja okoljske infrastrukture;
6. skupina F: območja za potrebe obrambe v naseljih, območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter območja za potrebe obrambe zunaj naselij;

7. skupina G: območja vodnih zemljišč, območja površinskih voda, celinske vode, morje, območja vodne infrastrukture, območja drugih zemljišč in ostala območja.
8. skupina H: območja mineralnih snovi, površine nadzemnega pridobivalnega prostora in površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki omogoča drugo rabo.

5. člen

(določitev sestavin modelov vrednotenja)

1) Datum modelov vrednotenja iz 1. do 17. točke 1. člena te uredbe je 1. januar 2025.

2) Vrednostne cone, vrednostne ravni, pripadajoče vrednostne tabele, točkovniki, točkovni razredi in faktorji, enačbe ter način uporabe sestavin modela vrednotenja in način izračuna vrednosti so za posamezne modele vrednotenja določeni:

1. za model vrednotenja za stanovanja (STA) v Prilogi 1, ki je sestavni del te uredbe,
2. za model vrednotenja za hiše (HIS) v Prilogi 2, ki je sestavni del te uredbe,
3. za model vrednotenja za garaže (GAR) v Prilogi 3, ki je sestavni del te uredbe,
4. za model vrednotenja za pisarne (PPP) v Prilogi 4, ki je sestavni del te uredbe,
5. za model vrednotenja za lokale (PPL) v Prilogi 5, ki je sestavni del te uredbe,
6. za model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) v Prilogi 6, ki je sestavni del te uredbe,
7. za model vrednotenja za industrijo (IND) v Prilogi 7, ki je sestavni del te uredbe,
8. za model vrednotenja za posebno industrijo (INP) v Prilogi 8, ki je sestavni del te uredbe,
9. za model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) v Prilogi 9, ki je sestavni del te uredbe,
10. za model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR) v Prilogi 10, ki je sestavni del te uredbe,
11. za model vrednotenja za druga zemljišča (DRZ) v Prilogi 11, ki je sestavni del te uredbe,
12. za model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) v Prilogi 12, ki je sestavni del te uredbe,
13. za model vrednotenja za gozd (GOZ) v Prilogi 13, ki je sestavni del te uredbe,
14. za model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ) v Prilogi 14, ki je sestavni del te uredbe,
15. za model vrednotenja za bencinske servise (PNB) v Prilogi 15, ki je sestavni del te uredbe,
16. za model vrednotenja za elektrarne (PNE) v Prilogi 16, ki je sestavni del te uredbe,
17. za model vrednotenja za marine in pristanišča (PNP) v Prilogi 17, ki je sestavni del te uredbe.

4) Vrednostne cone so določene s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu in se izkazujejo v evidenci modelov vrednotenja, njihovi prikazi pa v prilogah iz prejšnjega odstavka.

5) Podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin, so navedeni v Prilogi 18, ki je sestavni del te uredbe.

KONČNI DOLOČBI

6. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve te uredbe preneha veljati Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22//20).

7. člen
(začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.
Ljubljana,
EVA 2025-2560-0002

Vlada Republike Slovenije

dr. Robert Golob,
predsednik

OBRAZLOŽITEV

I. UVOD

1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin je 20. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl.us in 100/24 v nadaljnjem besedilu ZMVN-1), ki določa, da vlada na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz osmega odstavka 19. člena ZMVN-1, izda predpis o določitvi modelov vrednotenja.

2. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa

V ZMVN-1 so poimensko določeni modeli vrednotenja, ki so nadalje definirani z opisi pripadajočih enot vrednotenja, načinom vrednotenja in glavnimi podatki o lastnostih nepremičnine, katerih uporabo predvideva model vrednotenja. Taksativna zakonska določitev vseh podatkov (ter njihov vpliv na posplošeno vrednost), ki vplivajo na vrednost nepremičnin in se uporabljajo za pripis posplošene vrednosti, ni mogoča, saj se na podlagi meril iz ZMVN-1 oblikujejo modeli vrednotenja – ti pa, določeni z uredbo vlade, za vsak cikel vrednotenja natančno določijo za vsak model vrednotenja tako vse vrste podatkov kot tudi njihov vpliv na posplošeno vrednost. Modeli vrednotenja se sprejmejo kot predpis vlade na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja.

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Geodetska uprava RS) je, na podlagi 10. člena ZMVN-1, ki določa obveznost in način preverjanja modelov vrednotenja, kot organ vrednotenja, dolžna preveriti modele vrednotenja vsaki dve leti. Pri preverjanju modelov Geodetska uprava RS ugotavlja, da modeli, določeni z veljavno Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, ki je bila sprejeta v marcu 2020 in se je začela uporabljati 1. aprila 2020, niso več skladni z merili, ki jih določa ZMVN-1. Zato je vse modele vrednotenja potrebno prilagoditi novemu stanju na trgu nepremičnin ter jih določiti na novo.

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Množično vrednotenje nepremičnin je opredeljeno kot sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisane v uradnih evidencah, kar omogoča standardizirano ocenjevanje vrednosti večjemu številu nepremičnin naenkrat.

Sistem temelji i na modelih vrednotenja, ki se izdelajo na podlagi podatkov o realiziranih cenah nepremičnin na trgu nepremičnin in ponazarjajo delovanje trga nepremičnin.

ZMVN-1 določa, da se za vrednotenje enot vrednotenja oblikujejo modeli množičnega vrednotenja. Modeli vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin. Z modeli vrednotenja ocenjujemo tržno vrednost nepremičnin, ki je zaradi pristopa k izvajanju vrednotenja – množično vse na enkrat – imenovana »posplošena vrednost«.

Modeli vrednotenja se oblikujejo za vrednotenje treh skupin enot vrednotenja: ① za stavbe in dele stavb, ② za zemljišča in za ③ posebne enote vrednotenja. ZMVN-1 taksativno našteva modele vrednotenja, ki se za izvajanje množičnega vrednotenja oblikujejo ter splošno opisno opredeli enote vrednotenja, ki jih posamezni model vrednotenja vključuje, v 20. členu pa določa, da se podrobneje modeli vrednotenja določijo z uredbo vlade o določitvi modelov vrednotenja. Modelom vrednotenja se z uredbo določijo pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe,

območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, enačbe, tabele, točkovniki in grafi, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene vrednosti.

K 2. členu

Enota vrednotenja je del stavbe ali del zemljišča, ki se glede na lastnosti, določene na podlagi klasifikacij namenske in dejanske rabe, vrednoti z enim modelom vrednotenja. Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki se za različne nepremičnine opredeljuje različno. Najgospodarnejša raba pri delih stavb z zemljišči pod stavbami, vodnih zemljiščih, javni železniški in cestni infrastrukturi je njihova dejanska raba, pri ostalih zemljiščih pa njihova namenska raba.

Enote vrednotenja se oblikujejo po vrstnem redu in sicer se najprej oblikujejo enote vrednotenja za dele stavb z zemljišči pod stavbami, nato enote vrednotenja za vodna zemljišča, nato enote vrednotenja za javno železniško infrastrukturo, nato enote vrednotenja za javno državno in javno občinsko cestno infrastrukturo, za ostala zemljišča pa se enote vrednotenja določijo glede na njihovo namensko rabo.

K 3. členu

Temeljni kriterij za razvrstitev v modele za vrednotenje stavb in delov stavb je dejanska raba dela stavbe.

Za izračun vrednosti dela stavbe, skupaj z zemljiščem pod stavbo se vedno določi in uporabi samo en model, glede na dejansko rabo dela stavbe kot jo določata Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41-786/2022) ter Priloga 2 k pravilniku, ki določa vrste dejanskih rab dela stavb.

Za izračun vrednosti stavb (vsaka stavba ima vsaj en del stavbe) in delov stavb ZMVN-1 določa, da je v model vključena tudi vrednost zemljišča pod stavbo. V primeru, da je v stavbi en del stavbe, se v vrednosti dela stavbe upošteva vrednost zemljišča pod stavbo. V kolikor pa je v stavbi več delov stavb, se v vrednosti posameznega dela stavbe upošteva vrednost sorazmernega deleža zemljišča pod stavbo, glede na razmerje površin delov stavb v stavbi. Preostala zemljišča, na katerih stojijo stavbe se vrednotijo glede na njihovo dejansko oziroma namensko rabo.

K 4. členu

Za izračun vrednosti zemljišč se uporabijo modeli vrednotenja nepremičnin glede na njihovo rabo. Enote vrednotenja za vodna zemljišča ter zemljišča pod javno železniško, javno državno in javno občinsko cestno infrastrukturo se določijo glede na klasifikacijo dejanske rabe zemljišč po Uredbi o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 173/21), za ostala zemljišča pa glede na klasifikacijo namenske rabe prostora po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2).

Za vodna zemljišča, javno železniško in cestno infrastrukturo se upošteva njihova dejanska raba kot je določena v Uredbi o dejanskih rabah zemljišč ki jih Priloga 1, ki je sestavni del te uredbe, v celoti povzema. Za ostala zemljišča pa namenska raba, na podlagi sprejetih in veljavnih prostorskih aktov občin.

Zemljišče lahko sestavlja ena ali več enot vrednotenja, določenih na podlagi dejanske ali namenske rabe zemljišča. Vrednost nepremičnine je vsota vrednosti vseh enot vrednotenja, ki sestavljajo nepremičnino.

V okviru modela za stavbna zemljišča (STZ) so, za razliko od ostalih modelov za vrednotenje zemljišč, oblikovane še posamezne istovrstne skupine rab, za katere na trgu veljajo enake ali

podobne razmere glede ponudbe in povpraševanja. Te skupine so obravnavane v okviru modela STZ z različnimi nivoji vrednosti in sicer:

- STZ-A: pretežno območja centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba),
- STZ-B: pretežno območja stanovanjske rabe,
- STZ-C: pretežno proizvodna območja (industrijska, proizvodna raba),
- STZ-D: parki in zelene površine,
- STZ-E: prometna območja (enako kot model DRZ – ceste, železnice),
- STZ-F: območja varstva, obrambe,
- STZ-G: neplodna zemljišča, vodna, ostalo (enako kot model DRZ – vodna zemljišča),
- STZ.H: površine pridobivanja mineralnih surovin.

K 5. členu

Sestavina modelov vrednotenja je tudi posplošena vrednost nepremičnine na datum modelov vrednotenja. Datum vrednotenja je datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. To pomeni, da bodo lastniki po pripisu posplošene vrednosti prejeli zbirna potrdila, ki za nepremičnine, ki se vrednotijo po modelih od 1. do vključno 17. točke 1. člena te uredbe odražajo posplošeno vrednost njihovih nepremičnin na dan 1. januar 2025.

Ostale sestavine modelov (vrednostne cone, vrednostne ravni, pripadajoče vrednostne tabele, točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji, enačbe ter način uporabe sestavin modela vrednotenja in način izračuna vrednosti) so za posamezen model vrednotenja določene v prilogah (Priloga 1 – Priloga 17), ki so sestavni del te uredbe:

Najpomembnejši element modelov vrednotenja je določitev vrednostnih con in pripadajočih vrednostnih ravni. Po teoriji vrednotenja nepremičnin je namreč ena temeljnih lastnosti, ki vplivajo na njihovo vrednost, njihova lokacija. Vrednostne cone in vrednostne ravni izkazujejo lokacijo nepremičnine in njen vpliv na posplošeno vrednost. Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Nepremičnina se v vrednostno cono uvrsti glede na podatek o centroidu parcele za zemljišča in podatek o centroidu stavbe za stavbe in dele stavb. Vrednostna raven za vrednostno cono izraža velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnine.

Vrednostne cone se oblikujejo zvezno za območje celotne Republike Slovenije za vsak model posebej. Vsaki vrednostni coni se pripiše njena lastna vrednostna raven, ki je prav tako določena na podlagi doseženih vrednosti na trgu nepremičnin.

Model je določen z rabo (namenska ali dejanska raba, dejavnost), vrednostno cono in vrednostno ravni (lokacija), datumom modela, sestavnimi deli modela, pa so tudi parametri, s katerimi so opredeljeni vplivi lastnosti o nepremičninah kot so velikost, starost stavb ter kakovost nepremičnin, ki so sistemsko evidentirane v uradnih evidencah ter enačbe, tabele in točkovniki.

K 6. členu

Ta člen ureja prenehanje veljavnosti dosedanje uredbe, ki ureja to področje, to je Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22-545/2020).

K 7. členu

Ta določba določa začetek veljavnosti in uporabe uredbe – veljati začne 8. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.